

Bedre lovregulering av større utbyggingsprosjekter. Mandat.

1. Ekspertutvalg varslet i Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner

Større utbyggingsprosjekter blir ofte gjennomført i flere byggetrinn. Mange utbyggere velger i utbyggingsfasen å organisere eiendommen på en måte som ikke nødvendigvis er den beste for de fremtidige sluttbrukerne.

I Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eierseksjoner varslet departementet opprettelse av et ekspertutvalg, som kan tenke helhetlig rundt utbygging som går over tid, med tanke på å avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse og hensiktsmessig forvaltning av eiendommen.

Utvalget bes på denne bakgrunn om å fremme forslag til hvordan organisering av eiendom i større utbyggingsprosjekter kan lovreguleres på en bedre måte enn i dag. Utvalgets mandat er først og fremst å foreslå endringer i eierseksjonsloven. Utvalget kan imidlertid også foreslå endringer i andre relevante lover, dersom det er nødvendig for å avskaffe hindre for effektiv og god eiendomsdannelse. Andre relevante lover kan for eksempel være plan- og bygningsloven, matrikkellova, bustadoppføringslova, tinglysingsloven og panteloven.

Nedenfor følger en kort beskrivelse av dagens utfordringer, og mulige løsninger utvalget skal se nærmere på. Utvalget står imidlertid fritt til å vurdere og foreslå andre løsninger.

2. Hvilket problem skal utvalget løse?

Eierseksjonslovutvalget beskrev de aktuelle problemstillingene i NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven (se punkt 3.9.2). Departementet fulgte opp utredningen med en omtale i proposisjonen (se punkt 25.2). I proposisjonen er det også redegjort for høringsinstansenes reaksjoner på utvalgets omtale. En kortversjon av problemstillingene følger her:

2.1 Bankene krever forhåndssalg

I større utbyggingsprosjekter krever banken regelmessig at utbygger må forhåndsselge en viss andel av boligene eller næringsseksjonene for å få byggelån. Krav om forhåndssalg kan også følge av interne rutiner hos utbyggerne selv, ettersom de ønsker å begrense risikoen for å bli sittende med usolgte boliger eller næringslokaler (eventuelt ikke-utleide næringsseksjoner).

2.2 Krav om forhåndssalg fører til at prosjektene deles i flere byggetrinn

For å kunne innfri bankens krav om forhåndssalg innen rimelig tid, deles prosjektene ofte opp i flere byggetrinn. Ved trinnvis utbygging har utbygger to hovedalternativer når han skal organisere sitt utbyggingsprosjekt:

2.2.1 Hovedalternativ 1: La hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres under ett.

Fra en utbyggers ståsted er det flere ulemper ved å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres under ett. I praksis medfører disse ulempene at en utbygger ofte ikke velger dette alternativet. Den viktigste årsaken er antagelig at en utbygger mister kontrollen over eiendommen og dens videre utvikling når de første byggetrinnene er ferdigstilt og seksjonene i disse er solgt og overskjøtet til kjøperne. Utbyggeren har ikke lenger nødvendig flertall i sameiet, og kan derfor ikke fritt styre den videre utviklingen av byggeprosjektet. Ved utbygging over mange år er det normalt at det oppstår et behov for å gjøre endringer i de senere byggetrinnene. Det kan for eksempel være at markedsendringer gjør det ønskelig å redusere eller øke antallet bruksenheter sammenlignet med det som opprinnelig ble planlagt.

Når alle byggetrinnene er ferdigstilt, er imidlertid dette hovedalternativet ofte fordelaktig. Helheten i prosjektene kan ivaretas på en god måte, og i driftsfasen kan bygningsmassen og utearealene forvaltes mer effektivt. Organiseringen i ett stort eierseksjonssameie er dessuten enkelt å forstå for seksjonseierne.

2.2.2 Hovedalternativ 2: Dele opp utbyggingsprosjektet i flere selvstendige eiendommer som seksjoneres hver for seg.

Denne modellen fører til en mindre rasjonell drift av sameiene, og forvaltningskostnadene per seksjon er gjennomgående større i små sameier enn i store.

Innenfor dette hovedalternativet kan det tenkes flere varianter. En variant kan være at en sammenhengende garasjekjeller fradeles som en anleggseiendom, mens hvert byggetrinn ellers fradeles som grunneiendommer og seksjoneres. En annen variant kan være at felles uteområder for alle byggetrinnene er en egen grunneiendom som ikke seksjoneres, men som ligger i tingsrettslig sameie mellom byggetrinnene. Både garasjeeiendommen og utomhuseiendommen må ha separate regnskaper, separat revisjon m.m.

3. Hvorfor bør lovgiver legge til rette for at utbyggerne velger å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres under ett?

For utbyggerne er det dyrt og tidkrevende først å måtte dele en stor eiendom, for deretter å seksjonere flere mindre sameier. Det går raskere og er billigere å seksjonere ett stort sameie under ett, men risikoen for å miste kontrollen over den videre utviklingen gjør likevel at mange utbyggere velger hovedalternativ 2 med å dele opp utbyggingsprosjektet i flere selvstendige eiendommer som seksjoneres for seg.

For sluttbrukerne er det store fordeler med å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres under ett, jf. beskrivelsen ovenfor i punkt 2.2.1.

Slik departementet ser det, synes det å være både i utbyggernes og sluttbrukernes interesse å utrede lovendringer som gjør det mer attraktivt for utbyggerne å organisere sitt utbyggingsprosjekt under ett.

4. Hvordan kan lovgiver legge til rette for at utbyggerne velger å la hele utbyggingsprosjektet være én stor eiendom som seksjoneres under ett?

Eventuelle lovendringer må balansere utbyggerens interesser i utbyggingsperioden og sluttbrukernes behov for forutberegnelighet på en god måte. En utbyggers behov for fleksibilitet og rådighet over eiendommen i alle byggetrinnene må avstemmes mot interessene til de seksjonseierne som har flyttet inn i de første byggetrinnene.

Utvalget skal foreslå lovendringer. Utvalget står fritt med tanke på hva slags lovendringer de ønsker å foreslå, men bes spesielt om å se nærmere på de tre løsningsforslagene utvalget skisserte i NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven:

Løsningsforslag nr. 1: innføre regler etter mønster av borettslagsloven § 2-13.

Bør utbyggeren alene kunne ta beslutninger som gjelder de ikke ferdigstilte byggetrinnene i en begrenset periode etter innflytting i de første trinnene?

Løsningsforslag nr. 2: innføre «utbyggingsseksjon» som seksjonstype.

Bør den delen av tomten som knytter seg til de senere byggetrinnene kunne seksjoneres som en utbyggingsseksjon, og som utbyggeren alene har rådighet over?

Løsningsforslag nr. 3: enklere regler om sammenslåing av eierseksjonssameier.

Bør utbyggeren kunne vedtektsfeste lempeligere flertallskrav for sammenslåing? Sammenlign også forslag nr. 3 under punkt 5 nedenfor.

5. Andre spørsmål utvalget skal vurdere

5.1 Forslag innkommet i høringen av NOU 2014: 6 Revisjon av eierseksjonsloven

Departementet ber om at utvalget i tillegg vurderer følgende forslag som inkommer i høringen av NOU 2014:6: ¹

5.1.1 Bør det innføres regler om omdanning av boligaksjeselskap til eierseksjonssameie? Etterlyst av *Norges Eiendomsmeglerforbund*.

Borettslagsloven § 13-5 har regler som beskriver vilkårene og fremgangsmåten for omdanning av boligaksjeselskap til borettslag. Utvalget bes vurdere om de samme hensynene som ligger bak reguleringen i § 13-5 gjør seg gjeldende ved omdanning av boligaksjeselskap til eierseksjonssameie. Dersom utvalget kommer til at også eierseksjonsloven bør ha slike regler, bes utvalget om å foreslå konkrete lovendringer.

5.1.2 Bør det innføres regler som sikrer en ryddigere og mer troverdig grunnbok i forbindelse med oppløsning av eierseksjonssameier? Etterlyst av *Kartverket*.

Kartverket skriver i sin høringsuttalelse at når seksjoneringen slettes, så vil pant i de opprinnelige seksjonene gå over til å hefte i den ideelle andelen som seksjonens sameiebrøk representerer. Dersom samme person(-er) har grunnbokshjemmel til flere eller alle seksjoner før slettingen, og seksjonene er beheftet med forskjellige panteretter, vil slettingen av

¹ Høringsuttalelsene kan leses her: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Horing---NOU-20146-Revisjon-av-eierseksjonsloven/id766430/>

seksjoneringen kunne føre til kompliserte prioritetsforhold i eiendommen. Ettersom panterettene hefter i ulike ideelle andeler, regnes det likevel ikke som prioritetskollisjoner.

Utvalget bes vurdere om det trengs lovendringer for å sikre en ryddigere og mer troverdig grunnbok, og for å unngå hjemmels- og heftelsesutfordringer i forbindelse med oppløsning av eierseksjonssameier.

5.1.3 Bør kravet for å slå sammen eierseksjonssameier senkes (fra tilslutning til kvalifisert flertall på sameiermøtet)? Forslag fra *Dalan Advokatfirma*.

Utvalget bes vurdere om dagens ulovfestede krav om tilslutning², hindrer velbegrunnede forslag om sammenslåing av eierseksjonssameier, og om det derfor bør være tilstrekkelig med kvalifisert flertall.

5.2 Krav om egen inngang når garasjeareal seksjoneres til næringsformål

Etter fremleggelsen av proposisjonen er departementet blitt oppmerksom på at kravet om at bruksenhetens hoveddel skal ha egen inngang, kan slå uheldig ut når garasjeplasser organiseres om næringsseksjoner. Kravet om egen inngang følger av dagens eierseksjonslov § 6 første ledd tredje punktum. Regelen videreføres i forslag til ny lov § 7 første ledd bokstav c. Utvalget bes vurdere om det bør gjøres unntak fra kravet for å avskaffe eventuelle unødvendige hindre for organisering av parkeringsplasser som næringsseksjoner.

Organisering av parkeringsplasser er drøftet i punkt 9.9.4.5 i proposisjonen, og organisering som næringsseksjoner er spesielt nevnt på side 66.

² Kravet er foreslått kodifisert i lovforslagets § 51 bokstav b